



Comune di Azzanello

Provincia di Cremona

*Regolamento alloggi
di proprietà comunale*

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 20.11.2009.

INDICE

CAPO I – FINALITA’

Art. 1 – Oggetto

CAPO II – DOVERI DEGLI ASSEGNATARI

Art. 2 – Pagamento del canone

Art. 3 – Occupazione stabile dell’alloggio

Art. 4 – Divieto di subaffitto

Art. 5 – Corretto utilizzo dell’alloggio

Art. 6 - Modifiche strutturali dell’alloggio

Art. 7 – Cura dell’alloggio

Art. 8 – Spazi verdi ad uso esclusivo

Art. 9 – Rispetto dei regolamenti

Art. 10 – Norme di buon vicinato

Art. 11 – Uso corretto e cura degli spazi comuni

Art. 12 – Divieto d’uso di sostanze e attrezzature pericolose

Art. 13 – Controlli e manutenzioni

Art. 14 – Restituzione dell’alloggio in buono stato

CAPO III – SANZIONI E NORME CONCLUSIVE

Art. 15 – Sanzioni

Art. 16 – Norme conclusive

CAPO I – FINALITA'

Art. 1 – Oggetto

Il presente Regolamento ha per oggetto la regolamentazione dell'utilizzo degli alloggi comunali di Azzanello da parte degli assegnatari, sia per quanto riguarda la corretta conduzione dell'alloggio assegnato, sia per la corretta gestione delle parti comuni e le regole di buon vicinato, sia per tutto ciò che concerne i rapporti tra assegnatari ed Amministrazione comunale.

Il presente Regolamento riguarda tutti gli alloggi comunali già assegnati, quelli in via di assegnazione ed anche ulteriori alloggi di cui l'Amministrazione comunale diverrà proprietaria in futuro.

Gli inquilini sono tenuti oltre che all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, anche all'osservanza di quelle del presente regolamento.

CAPO II – DOVERI DEGLI ASSEGNATARI

Art. 2 – Pagamento del canone

E' obbligatorio pagare regolarmente il canone di locazione in base a quanto stabilito dall'Amministrazione comunale che provvede all'esatta determinazione del canone stesso in base alla dichiarazione dei redditi presentata dall'assegnatario, così come previsto dall'apposito Regolamento comunale per le prestazioni sociali attualmente in vigore.

Il ritardo nel pagamento del canone, anche di un solo mese, comporta l'addebito degli interessi legali.

Se non si paga il canone di locazione per un periodo superiore a quattro mesi scatta l'azione legale per il recupero del credito o il procedimento per la decadenza dell'assegnazione. L'azione legale può comportare, oltre all'applicazione degli interessi legali per il ritardo nel pagamento, il pignoramento di beni e stipendi, lo sfratto esecutivo e il pagamento di tutte le spese legali (avvocato, spese di causa, ecc).

La morosità può essere, tuttavia, sanata per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di 90 giorni dalla messa in mora.

Qualora la morosità sia dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario e per questo motivo ne sia derivata l'impossibilità o la grave difficoltà di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione, anche con riferimento al nucleo familiare dell'assegnatario, l'ente gestore può concedere proroghe, per il pagamento del canone, per periodi superiori a 4 mesi, segnalando la morosità al Comune che dovrà verificare la possibilità di utilizzare il fondo sociale di cui all'art. 21 della legge regionale.

Art. 3 – Occupazione stabile dell'alloggio

E' obbligatorio occupare stabilmente l'alloggio assegnato.

L'assegnatario ha 30 giorni di tempo dalla data di consegna per trasferirsi nell'alloggio assegnato e lo deve occupare stabilmente, mantenendovi la residenza e la dimora.

Nel caso in cui non occupi stabilmente l'alloggio senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, incorre nella decadenza dell'assegnazione, perde il diritto all'alloggio e deve riconsegnare le chiavi.

Art. 4 – Divieto di subaffitto

E' vietato subaffittare, cedere l'alloggio ad altre persone od ospitarle.

L'appartamento deve essere occupato dall'assegnatario e dalla sua famiglia e non può essere subaffittato o ceduto in tutto o in parte ad altri. Non si può subaffittare né cedere neanche parte dei locali, ad esempio la cantina, il garage, una sola stanza... ecc.

Gli ospiti che desiderano rimanere nell'alloggio per un periodo superiore a quattro mesi, anche non consecutivi nel corso dell'anno solare, devono essere autorizzati dal Comune.

Art. 5 – Corretto utilizzo dell'alloggio

E' vietato adibire l'alloggio o sue pertinenze (cantina, garage, ecc..) ad usi illeciti od immorali o diversi dalla loro destinazione.

L'assegnatario deve adibire l'alloggio solo ad abitazione e rispettare la destinazione degli altri locali; non deve trasformare l'appartamento e/o le sue pertinenze in laboratorio, officina, ufficio, né a maggior ragione può utilizzare l'alloggio e gli altri locali per scopi illeciti o immorali.

Utilizzare la casa per altri scopi non solo crea disagi agli altri abitanti del fabbricato, ma provoca la decadenza dell'assegnazione, con conseguente perdita del diritto al mantenimento della "casa popolare".

Art. 6 – Modifiche strutturali dell'alloggio

E' vietato modificare i locali o gli impianti e non eseguire migliorie senza autorizzazione.

Ogni modifica ai locali assegnati o agli impianti o alle parti comuni deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale tramite i propri settori competenti, per evitare pericoli per sé e gli altri o abusi edilizi.

Non si possono spostare pareti, impianti, chiudere balconi o montare box o baracche in cortile senza preventiva autorizzazione scritta, né si può pretendere, successivamente, il rimborso delle spese sostenute.

La violazione delle norme relative all'attività edilizia comporta sanzioni di carattere amministrativo e penale.

Art. 7 – Cura dell'alloggio

E' obbligatorio mantenere con cura l'alloggio ed eseguire la piccola manutenzione.

Tenere con cura l'alloggio è importante per chi vi abita ed evita che l'assegnatario si veda eventualmente addebitare spese per danni arrecati all'alloggio.

In caso di eventi dannosi imputabili a negligenza, inerzia, fatto illecito dell'utente, la manutenzione ordinaria e straordinaria si deve intendere sempre a suo carico.

Inoltre sono sempre a carico degli assegnatari i lavori riguardanti la manutenzione ordinaria.

E' inutile avanzare richieste all'Amministrazione comunale per lavori che spettano all'inquilino.

Gli interventi a carico degli assegnatari devono essere eseguiti a cura ed iniziativa degli stessi inquilini, rivolgendosi a Ditte o ad artigiani di propria fiducia.

Gli inquilini nello specifico sono tenuti a:

- a) servirsi della cosa locata, ai sensi dell'art. 1587 del C.C., con la diligenza del buon padre di famiglia e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel presente regolamento;
- b) tenere normalmente chiusi i rubinetti dell'acqua potabile e del gas, essendo in caso diverso a loro carico i danni di qualsiasi specie che ne derivassero, rimanendo esonerato il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- c) sostituire tempestivamente a propria cura e spese i vetri rotti dell'alloggio;
- d) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dall'Amministrazione, dal contratto e dal presente Regolamento. In particolare sono a carico degli inquilini:

- le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati da cattivo uso o negligenza all'alloggio ed alle sue pertinenze;
- le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso quali ad esempio:
 - riparazioni di tratti di intonaco rotto;
 - tinteggiatura delle pareti e soffitti degli ambienti;
 - riparazione di rivestimenti (piccoli tratti delle pareti manomessi o rotti);
 - riparazione di pavimenti (piccoli tratti, manomessi o rotti);
 - piccole riparazioni di porte o di finestre, loro tinteggiatura, sostituzione eventuale di serrature, maniglie, bocchette e chiavi, ed inoltre riparazione degli avvolgibili, delle cinghie e dei congegni di manovra;
 - riparazione di guasti agli impianti elettrici comprese eventuali sostituzioni di interruttori, prese di corrente, suonerie, ecc...;
 - riparazioni o sostituzioni di parti deteriorate di scaldabagni in genere, anche se installati dal Comune;
 - sostituzione di sanitari in genere (come acquai, lavabi, vaschetta wc, manicotti, tavolette, piatti, docce e vasche da bagno, bidet, ecc...) deteriorati o rotti per cause che non siano da imputarsi a vetustà;
 - riparazione o sostituzione di rubinetteria, valvolame, ecc... inerenti agli sbocchi di acqua;
 - regolazione o piccole riparazioni alla cassetta di scarico wc;
 - sostituzione di tratti di tubatura (raccordo in piombo) dal sanitario al bastardino della colonna di scarico, se manomesso dall'inquilino;
 - disotturazione di colonne di scarico in genere, sia nei tratti verticali che orizzontali (comprese anche quelle per le immondizie) risultate ingombre da corpi estranei;
 - sostituzione di cappe, portelle di aerazione od ispezione, boccaioli rotti o mancanti;
 - tutte le riparazioni e le sostituzioni inerenti alle tubature, valvole, caldaie e corpi riscaldanti, ove esistono gli impianti di riscaldamento autonomo;
 - riparazioni del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione e riparazione di antenne tv.

Le riparazioni poste a carico degli inquilini potranno essere eseguite a cura del Comune ed essi dovranno rimborsarne l'importo.

e) indicare all'Amministrazione la persona di loro fiducia presso la quale lasciano le chiavi in caso di assenza dall'appartamento;

f) provvedere a turno alla pulizia delle scale, dei cortili e dei locali comuni, salvo i casi ove esista l'addetto alle pulizie.

Art. 8 – Spazi verdi ad uso esclusivo

Per gli appezzamenti assegnati ad uso orto o giardino l'inquilino dovrà osservare scrupolosamente anche le speciali norme all'uopo emanate.

Si precisano a suo carico fin d'ora i seguenti obblighi:

a) l'inquilino si impegna a coltivare il terreno locato a fiori, a orto o a prato, in modo da dargli un aspetto gradevole e rispondente agli scopi di quiete, di utilità familiare e di estetica che si propone il Comune;

b) è vietato all'inquilino eseguire sull'appezzamento costruzioni, anche provvisorie, o modifiche senza l'espreso consenso dell'Amministrazione. Gli è vietato inoltre di servirsi dell'appezzamento per depositarvi veicoli, merci e oggetti di qualsiasi specie;

c) l'inquilino che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato, sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Amministrazione, a ridurre o a rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Amministrazione, dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione che fosse ritenuta antiestetica o dannosa;

d) nessun indennizzo è dovuto dal Comune locatore all'inquilino all'atto del rilascio dell'alloggio per le piantagioni di qualsiasi specie poste nel giardino, o per lavori ornamentali che vi fossero eseguiti;

e) nessuna modificazione o alterazione ai viali, ai cancelli e all'insieme dell'area può essere effettuata senza autorizzazione scritta del Comune. Qualora il Conduttore intendesse recingere con siepe o in altro modo il proprio appezzamento, la chiusura dovrà essere preventivamente autorizzata e corrispondere ai criteri di armonia, di estetica generale ed avere l'altezza fissata dal Comune, il quale potrà far togliere quelle chiusure che non rispondessero alle condizioni fissate.

Art. 9 – Rispetto dei Regolamenti

E' obbligatorio rispettare il presente Regolamento per gli assegnatari a locazione.

Al momento dell'ingresso nell'alloggio occorre leggere attentamente non solo il contratto di locazione, ma anche il presente Regolamento per gli assegnatari, aggiornato e fornito dall'Amministrazione comunale.

Art. 10 – Norme di buon vicinato

E' obbligatorio rispettare le norme di buon vicinato.

L'assegnatario deve in particolare osservare norme e comportamenti di buon vicinato, evitando di arrecare disturbi agli altri assegnatari, in modo da permettere a tutti di vivere tranquilli, senza discussioni, polemiche e litigi più o meno gravi che potrebbero degenerare e costringere gli assegnatari a risponderne anche in sede penale di fronte all'Autorità giudiziaria.

Le controversie riguardanti i rapporti tra gli assegnatari "in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità" sono di competenza del Giudice di pace.

Il cittadino può esporre verbalmente la questione che lo affligge al Giudice di pace che poi formalizza l'atto con una spesa di modesta entità.

Il Giudice di pace può conciliare le due parti in lite senza l'assistenza degli avvocati o con, se le parti lo ritengono conveniente.

L'Amministrazione comunale non può e non intende entrare nel merito delle dispute tra assegnatari quando queste rivestono un carattere privato e personale. Anche in questo caso l'assegnatario danneggiato può rivolgersi al Giudice di pace, che dal 02.01.2002 ha competenza penale per i reati minori, consumati o tentati commessi da adulti, tra i quali rientrano le lesioni personali, i danneggiamenti, le ingiurie, la diffamazione, la minaccia, la sottrazione di cose comuni, il deturpamento e imbrattamento di cose altrui, ecc... In questo caso la persona offesa ha la possibilità di citare a giudizio penale il presunto colpevole e il Giudice di pace può definire il procedimento a seguito del risarcimento del danno e di altre condotte riparatorie, con la pena pecuniaria o con altre sanzioni nuove, introdotte dal D.Lgs. 274/2000.

Art. 11 – Uso corretto e cura degli spazi comuni

E' obbligatorio rispettare le regole di autogestione degli spazi comuni.

E' necessario usare con cura ed educazione anche gli spazi comuni (scale, ingressi, aree verdi, cortili, spazi comuni, ecc...) senza arrecare disturbo agli altri inquilini e rispettandone la destinazione d'uso.

E' pure necessario collaborare alla pulizia e alla gestione dei servizi e delle zone comuni, non ingombrare ingressi, scale ed altri locali comuni con masserizie proprie e/o di terzi.

Art. 12 – Divieto d'uso di sostanze e attrezzature pericolose

E' vietato tenere nei locali assegnati sostanze tossiche pericolose od altamente infiammabili che possano creare pericolo.

Tenere bombole di gas, contenitori di benzina o altre sostanze pericolose in cantina o garage può rappresentare un pericolo per tutti, specialmente in caso di incendio o altre emergenze.

Tra l'altro è vietato per legge detenere bombole nei locali interrati o seminterrati (garage, cantine, ecc...).

In caso di incidenti con danni a persone e cose l'assegnatario (e solo lui) ne risponde personalmente.

Art. 13 – Controlli e manutenzioni

E' obbligatorio consentire l'accesso per controlli e lavori di manutenzione.

L'assegnatario deve consentire l'accesso all'alloggio, agli impianti, ai servizi e alle parti comuni al personale dei competenti settori comunali incaricati dall'Amministrazione comunale per controllare la tenuta e la buona conservazione dell'alloggio e del fabbricato e per eseguire lavori di manutenzione o ristrutturazione, in osservanza dei patti contrattuali.

Art. 14 – Restituzione dell'alloggio in buono stato

E' obbligatorio restituire l'alloggio in buono stato di conservazione.

In caso di recesso dal contratto di locazione da parte dell'assegnatario, annullamento, decadenza dell'assegnazione o di risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione comunale, l'assegnatario risponde del deterioramento dell'alloggio avvenuto nel corso della locazione. Egli ha l'obbligo di restituire l'alloggio in buono stato di conservazione, nello stato in cui lo ha ricevuto, in conformità della descrizione che ne è stata fatta dalle parti al momento della consegna dell'alloggio, salvo il deterioramento o il consumo derivante dal normale uso dell'abitazione. Pertanto in occasione del ritiro delle chiavi, un incaricato dell'Amministrazione comunale e l'assegnatario, in contraddittorio accerteranno lo stato di conservazione dell'immobile.

Qualora nell'immobile, in base alle risultanze del sopralluogo risultino necessarie riparazioni il cui onere sia da attribuirsi all'assegnatario, l'Amministrazione comunale notificherà all'interessato la natura e l'entità dei lavori occorrenti, con l'avvertimento che alla loro esecuzione sarà provveduto a suo carico mediante incameramento totale o parziale, della cauzione e il recupero, nei modi e nei termini consentiti dalla legge, dell'eventuale eccedenza necessaria per coprire l'intero importo della spesa da sostenere.

CAPO III – SANZIONI E NORME CONCLUSIVE

Art. 15 – Sanzioni

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di comminare apposite sanzioni economiche a fronte del venir meno da parte degli assegnatari dei doveri enunciati nel presente Regolamento, con particolare riferimento al corretto e puntuale pagamento del canone d'affitto e a danni causati dalla cattiva conduzione dell'alloggio, dall'incuria e dal mancato rispetto delle regole di buon vicinato. Tali sanzioni economiche saranno stabilite con apposito provvedimento a cura del Settore Tecnico incaricato dall'Amministrazione comunale e potranno ammontare da un minimo di una mensilità del canone d'affitto ad un massimo di n. 6 mensilità d'affitto. L'Amministrazione comunale può

inoltre stabilire d'incamerare in via definitiva la cauzione versata dall'assegnatario a titolo di ulteriore ammenda, fatta salva comunque la facoltà di rivalersi sull'assegnatario stesso per il rimborso totale delle spese sostenute per ogni forma di danneggiamento dell'alloggio e delle parti comuni.

Art. 16 – Norme conclusive

Per quanto non previsto dalle normative sull'edilizia residenziale e dal presente regolamento, si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione di cui all'art. 1100 e seguenti del Codice Civile.